مقياس
تشريعات التعمير والبناء

↓

هي مجموعة من النصوص التشريعية

↓

{ تهدف إلى }

↓

ضمان الجو العام الملائم لتنمية حقيقية ومستدامة

↓

{ عن طريق }

1. الحفاظ على البيئة
2. المنظر الجمالي للمدن
3. حماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي أو المخصصة للسياحة
4. حماية الأراضي المخصصة للاستثمار
5. حماية الأراضي المخصصة للمناطق الصناعية

تحقيق التوازن بين مختلف القطاعات

⟸ إذن / الغاية من هذه التشريعات ⟸ ضبط الآليات التي تمكن من:

- ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة
- تحديد القواعد العامة الرامية إلى:
  - تنظيم توفير الأراضي القابلة للتعمير
  - تكوين وإنشاء المباني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي.
  - الموازنة بين وظيفة السكن والبناء والفلاحة والصناعة
  - وقاية المحيط + الأوساط الطبيعية + المناظر الجميلة + التراث الثقافي والتاريخي.

تحقيقاً للأهداف السابقة، سنّ المشرع مجموعة من النصوص القانونية أهمها:

- قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم
- بالقانون 04-05
- القانون 08-15
- القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة
- القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الأقاليم وتنميته المستدامة

كما تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الأقاليم وتنميته المستدامة

إلى

1. خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية + ولتنمية التشغيل
2. دعم الأوساط الريفية + الأقاليم الريفية التي تعاني من صعوبات بغية استقرار سكانها.
3. حماية الفضاءات الهشة اقتصادياً.
4. حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية والكوارث ⟸ يساعد على دعم الوحدة الوطنية.

ولتحقيق تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الأقاليم وتنميته المستدامة

تستعمل الدولة عدة أدوات بالتدرج هي:

1. المخطط الوطني لتهيئة الاقليم والمخططات التنفيذية
2. الأدوات المالية
3. أدوات الشراكة
4. الإجراءات الردعية

أدوات تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة

أولا/ المخطط الوطني لتهيئة الأقاليم

- هو الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية
- يتضمن مجموعة من التوجيهات الاستراتيجية
- تهدف إلى الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني بتوزيع السكان والأنشطة
- يكون موضوع تقييمات دورية (كل 5 سنوات)

أدوات تنفيذه

* المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية: وهي:
- المخطط التوجيهي للفضاءات الطبيعية والمساحات المحمية
- المخطط التوجيهي للمياه
- " " للنقل
- " " للتنمية الفلاحية
- " " لتنمية الصيد والموارد ص
- " " للصحة
- " " للمناطق الساحلية

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية

أدوات تنفيذه

مخططات شغل الأراضي للبلدية

ثانيا/ الأدوات المالية والاقتصادية

- تمويلات الدولة
- الاعانات والمساعدات المالية

* جمعية حماية البيئة
* جمعية نظافة المدينة أو الحي

ثالثا/ أدوات الشراكة

- ابرام الدولة عقود تنمية مع المتعاملين والشركاء الاقتصاديين للقيام بأعمال محددة في المخططات التوجيهية لتهيئة الاقليم -

* الجزائر البيضاء

رابعا/ الاجراءات الردعية

- منع الأعمال التي التي لا تتماشى مع أدوات تهيئة الاقليم

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- يعتبر من جهة أداة للتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة ومن جهة أخرى أداة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم
- هو أداة للتخطيط والتسيير الحضري
- يشمل كامل تراب البلدية، ويقسم الى قطاعات:
  1. القطاعات المعمرة
  2. القطاعات المبرمجة للتعمير
  3. القطاعات غير القابلة للتعمير

* القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية.

هدف المخطط التوجيهي ت تع

- التخصيص العام للأراضي البلدية (فلاحية - سياحية...)
- تحديد مناطق المباني وتوسيعها (السكنية)
- موقع المصالح والتجهيزات الأساسية
- المناطق الواجب حمايتها • مناطق التدخل،

إعداده/ يتم اعداد م ت ت تع من طرف رئيس المجلس ش البلدي وتتم الموافقة عليه بعد مداولة م ش ب بعد تحقيق عمومي يدوم 45 يوما ثم يصادق عليه الوالي حسب عدد السكان أقل من 200 ألف أو الوزير > 200 ألف الى 500 ألف وبمرسوم ت > 500 ألف

مخطط شغل الأراضي

- يحدد الشكل الحضري وحقوق البناء
- يطبق القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يحدد المساحات الخضراء والمساحات العمومية، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والشوارع والأحياء

إعداده/ يتم بمبادرة من ر م ش ب وتتم الموافقة عليه بمداولة م ش ب، ويسبق إعداده تحقيق يدوم 60 يوما ثم يوضع تحت تصرف الجمهور.

تتم مراجعته إذا كان الاطار المبني في حالة تدهور أو تخريب.

⊛ رخص الصادرة من بلدية ومتعلقة بالبنايات:

① **رخصة البناء:** حق البناء مرتبط بملكية الأرض حيث تشترط هذه الرخصة من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها.

⊛ يتم إعداد المشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في هندسة المدنية معتمد بيا بحيث يحتوي المشروع على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوعه وفور الانتهاء تسلم المالك نسخة مطابقة لها.

② **رخصة التجزئة:** تشترط للقيام بكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة أجزاء من ملكية عقارية واحدة حيث تصبح هذه الرخصة الزامية عند حال الخروج من الشياع. (لا تعد شهادة للتعمير).

③ **رخصة الهدم:** تشترط في حالة الهدم الجزئي أو الكلي كما تعتبر ضرورية للبنايات المخالفة للشروط التقنية والامنية.

← يتم ايداع الرخص الثلاث لمقر مجلس شعبي البلدي وفي حالة رفض م ش ب لطلب رخصة يبلغ المعني بالقرار وله كامل الحق في الطعن أو رفع دعوى قضائية في حالة سكوت م ش ب عن الرد على الطلب.

⊛ يمنح رئيس م ش ب مدة على الأكثر للفصل في الطلب وفي حالة اللجوء للقضاء يكون بدعوى قضائية أمام محكمة الادارية التي يقع في إختصاصها العقار.

⊛ يسلم رئيس م ش ب هذه الرخص بصفته ممثلا للبلدية لكل المباني التي يغطيها مخطط شغل الاراضي وبصفته ممثلا للدولة في غياب المخطط.

④ **الحالات التي يسلم فيها الوالي هذه الرخص:**

- بنايات ومنشآت المنجزة لحساب الدولة
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة
- اقتطاعات الاراضي والبنايات في المناطق الساحلية والتي لا تكون مفصولة عن البحر.

⊛ التسييج:

⊛ تخضع لرخصة يسلمها مجلس شعبي بلدي غير أن هذه العملية بالنسبة الى الغابات والاراضي فلاحية لا تخضع الى

⊛ المراقبة تكون من طرف رئيس مجلس الشعبي البلدي والاعوان المؤهلين وهو يتمثل في مراقبة البنايات عن طريق زيارات ميدانية للبنايات التي هي في طور الانجاز وقيام بالمعاينة وطلب وثائق خاصة بالبناء. ويتتج عنها (المراقبات) ايجاد مخالفات.

- يتكلف بالبحث عن المخالفات زيادة عن ضباط واعوان شرطة مفتش التعمير وأعوان البلدية مكلفين بالتعمير.

- يمكن لهذه الاعوان الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم.

⊛ **بعد المعاينة:**

① **في حالة بناء بدون رخصة:** يحرر عون محضر اثبات مخالفة ويرسله إلى رئيس م ش ب والوالي في ظرف 72 ساعة ليصدر الرئيس بعد 8 أيام من تسلمه قرار بهدم البناء وإلا يقوم الوالي بنفسه بعد صدور 30 يوم ويتحمل المخالف تكاليف الهدم.

② **في حالة تأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة:** يحرر عون محضر معاينة ويرسله للجهة القضائية التي تحرك الدعوى العمومية. حيث يعاقب المخالف بغرامة من 3000 إلى 300000 دج وفي حالة العودة يمكن الحكم عليه بالحبس لمدة شهر الى 6 أشهر. كما تقرر الجهة القضائية مطابقة البناء أو هدمه وفي حالة عدم الإمتثال يقوم رئيس ش ب بتنفيذ الأشغال الهدم على نفقة المخالف.